

TESIS

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN
KELENGKAPAN BERKAS PADA PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

Disusun dan diajukan oleh

**AYU PERTIWI
B022172010**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2022**

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN
KELENGKAPAN BERKAS PADA PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN ELEKTRONIK**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program
Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan oleh

**AYU PERTIWI
B022172010**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2022**

TESIS

ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN KELENGKAPAN BERKAS PADA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK

Disusun dan diajukan oleh:

AYU PERTIWI
B022172010

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 10 Februari 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Farida Patittingi S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002



Dr. Maskun S.H., LL.M.
NIP. 19761129 199903 1 005

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Sri Susyanti Nur S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi., S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ayu Pertiwi
N I M : B022172010
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN KELENGKAPAN BERKAS PADA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 25 Februari 2022

Yang Menyatakan



Ayu Pertiwi

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat merampungkan penulisan tesis ini yang berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN KELENGKAPAN BERKAS PADA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan suatu karya ilmiah tidaklah mudah, oleh karena itu tidak tertutup kemungkinan dalam penyusunan tesis ini terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan masukan, saran, dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan tesis ini

Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini bisa diselesaikan saat ini.

Olehnya itu dalam kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan ucapan terima kasih kepada yang terhormat kedua Orang Tua saya, Abdul Azis Arifin dan Gusnawiah Lautta yang senantiasa memberikan motivasi dan telah mencurahkan kasih sayang, dorongan moril, cinta, kasih sayang dan air mata, untaian doa serta pengorbanan tiada henti, yang hingga kapanpun penulis takkan bisa membalasnya. Semoga keselamatan dunia

akhirat selalu menyertai dan semoga Tuhan selalu menyapa dengan cinta-Nya.

Terselesaikannya tesis ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur, Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, dan Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan, Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya, Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin.
4. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama dan Dr. Maskun SH.LL.M, selaku Pembimbing Pendamping, yang telah meluangkan waktunya dengan penuh perhatian dan kesabaran,

memberikan sumbangsih ilmu, dorongan, bimbingan, saran, serta arahan yang sangat bermanfaat dan membantu penulis selama penulisan tesis ini.

5. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., Dr Hasbir Paserangi, S.H., M.H dan Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H selaku tim penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang dengan tulus, ikhlas dan sabar selama perkuliahan berlangsung, sehingga banyak manfaat yang diperoleh penulis.
7. Seluruh tenaga kependidikan dalam lingkup Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Ayah dan Ibu Orang tua penulis yang telah memberikan segenap kasih sayang yang tak terhingga kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi magister.
9. Muh Santiago Pawe, S.H selaku suami penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan motivasi serta kasih sayang yang tiada hentinya.
10. Rumaizah Aghnia Pawe selaku anak penulis yang selalu menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Teman-teman Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2017 semester

genap, terima kasih atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini.

12. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku, semenjak penulis menginjakkan kaki pertama kali di Universitas Hasanuddin hingga selesainya studi penulis. Semua itu adalah murni dari penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan dan kekhilafan. Akhirnya, penulis berharap bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Semoga semua ini dapat bernilai ibadah di sisi-Nya, Amin.

Sekian dan terima kasih.

Makassar, 25 Februari 2022

Ayu Pertiwi

ABSTRAK

Ayu Pertiwi, Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan Berkas Pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, dibimbing oleh **Farida Patittingi** dan **Maskun**.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) implementasi terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik akibat terlambatnya PPAT melengkapi berkas pendaftaran dan (2) tanggung jawab hukum PPAT terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sebagai akibat keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, penelitian yang bertujuan untuk menelaah dan menganalisa terkait keterlambatan kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan teori-teori hukum yang ada. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan mewawancarai Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dan Kantor Notaris di Kabupaten Gowa dan Kota Makassar. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Implikasi terhadap batalnya Hak Tanggungan Elektronik berakibat pada batalnya permohonan dan sistem akan secara otomatis menghapus permohonan pendaftaran, sehingga PPAT harus mengajukan ulang permohonan pendaftaran HT-*e/* yang baru. Akibat lain yang ditimbulkan adalah terbitnya Surat Perintah Setor PNBPN yang baru sehingga terjadi pembayaran yang berulang terhadap pendaftaran HT-*e/* dan (2)Terlambatnya HT-*e/* lahir karena batalnya permohonan akibat keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT. Meskipun pada sistem HT-*e/* pelaksanaan sanksi administratif bagi PPAT sudah tidak diterapkan tetapi PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara gugatan perdata apabila timbul kerugian bagi para pihak karena belum lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

Kata Kunci: Hak Tanggungan Elektronik, Keterlambatan Kelengkapan Berkas, Pendaftaran.

ABSTRACT

Ayu Pertiwi, Legal Analysis Of Delay For File Completion On Registration Of Electronic Mortgage Right, supervised by **Farida Patittingi** and **Maskun**

This research aims to analyze (1) implementation of cancellation of registration Electronic Mortgage Right due to late PPAT completes the registration file and (2) legal responsibility PPAT for cancellation of registration Electronic Mortgage Right due to late PPAT completes the registration file Electronic Mortgage Right.

This research uses empirical research methods, research that aims to study and analyze related delay in completing registration documents Electronic Mortgage Right based on existing legal theories. The type of data used is primary data and secondary data by interviewing Land Office of Gowa District dan Notary office in Gowa District and Makassar city. The approach method used in this research *is statute approach* and conceptual approach.

The results of this study indicate that (1) Implications for canceling Electronic Mortgage Right result in the cancellation of the application and the system will automatically delete the registration application, so PPAT must re-apply for registration of new Electronic Mortgage Right. Another consequence is issuance of a new PNBK Deposit Order so that there is a recurring payment for registration Electronic Mortgage Right and (2) The delay in the birth of electronics mortgage rights due to the cancellation of the application due to the delay in completing the registration file can lead to legal liability for PPAT. Although in the electronic mortgage right system the implementation of administrative sanctions for PPAT has not been applied, PPAT can be held accountable in a civil lawsuit if there is a loss to the parties because the Mortgage has not yet been born.

Keywords: Electronic Mortgage Right, File Complete Delay, Registration.

DAFTAR ISI

	hal.
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Orisinal Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	16
B. Pendaftaran Hak Tanggungan	34
1. Pendaftaran Hak Tanggungan Konvensional	34
2. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik	36
C. Landasan Teori	39
1. Teori Sistem Hukum	39
2. Teori Tanggung Jawab Hukum	41
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah	45
BAB III METODE PENELITIAN	49
A. Tipe Penelitian	49
B. Lokasi Penelitian	49
C. Populasi dan Sampel	50

D. Jenis dan Sumber Data	50
E. Teknik Pengumpulan Data	51
F. Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Pelaksana Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Oleh PPAT Berkaitan Jangka Waktu Pendaftaran	54
1. Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Yang Melebihi Jangka Waktu	54
2. Kendala Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik	63
B. Tanggung Jawab Hukum PPAT Pada Pendaftaran Hak Tanggungungan Elektronik Yang Melewati Batas Waktu	79
1. Penerapan Sanksi Terhadap PPAT Sebagai Akibat Pendaftaran Hak Tanggungan Melewati Batas Waktu	81
2. Tanggung Jawab Keberadaan PPAT Pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang melewati Batas Waktu	88
BAB V PENUTUP	97
A. Kesimpulan	97
B. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara berdaulat tentunya memiliki tujuan akhir yaitu terwujudnya kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu cara dalam mewujudkan tujuan tersebut melalui instrumen pembangunan ekonomi sebagai suatu bagian dari pembangunan nasional. Terlebih Indonesia sebagai negara yang memiliki sumber kekayaan alam yang melimpah menjadi keuntungan sendiri dalam pemanfaatannya untuk pembangunan Nasional.¹

Sebagai upaya untuk mewujudkan peningkatan kegiatan pembangunan ekonomi sebagai bagian dari peningkatan pembangunan nasional, hal yang menjadi unsur penting adalah ketersediaan modal. Modal merupakan hal yang sangat dibutuhkan oleh para pelaku ekonomi baik pemerintah maupun masyarakat orang perorangan serta badan hukum. Semakin meningkatnya kegiatan pembangunan tentunya berdampak pada semakin tingginya kebutuhan akan ketersediaan modal.²

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 2.

² *Ibid.*

Untuk pemenuhan kebutuhan akan modal atau pendanaan sebagai suatu unsur penting dalam kegiatan perekonomian, para pelaku ekonomi melakukan berbagai cara dan upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Perbankan menjadi suatu lembaga yang berperan strategis dalam memenuhi kebutuhan pendanaan. Kebutuhan pendanaan diperlukan untuk menggerakkan kegiatan perekonomian yang diberikan melalui mekanisme pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan. Bentuk mekanisme peminjaman tersebut salah satunya melalui perjanjian kredit antara kreditor sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitor sebagai pihak yang berhutang.³

Sebagai suatu instrumen penting dalam proses pembangunan nasional, maka menjadi hal yang semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak-pihak lainnya yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat sebagai wujud pemberian kepastian hukum bagi para pihak. Selain itu juga sebagai bentuk antisipasi munculnya risiko bagi kreditor di masa yang akan datang.⁴

Menurut peruntukannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditor, karena perjanjian utang-piutang atau

³ Hermasnah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005 hal. 71.

⁴ *Ibid.*

perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitor, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitor.⁵

Kebutuhan akan benda jaminan sebagai pegangan bagi bank atau lembaga keuangan lainnya yang juga memberikan kredit pada masyarakat, saat ini bersifat mutlak dengan berbagai macam jenisnya. Jenis benda jaminan yang ditawarkan oleh masyarakat yang membutuhkan kredit menentukan bentuk perjanjian penjaminannya.⁶

Berkenaan dengan pemberian jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam antara debitor dengan kreditor berkaitan dengan benda tetap berupa tanah dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan. Penguasaan hak atas tanah, berisi hak bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor wanprestasi dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau

⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 75.

⁶ Nurfaidah Said, *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis UU No. 42 TH. 1999*. Kretakupa Print, Makassar, 2010, hal. 2.

sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya melalui cara pelelangan umum.⁷

Jaminan berupa tanah dan/atau bangunan tersebut secara khusus diatur dan telah diunifikasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Hal tersebut menyebabkan lembaga jaminan *hipotik* dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah. Artinya, Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.⁸

UUHT merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang mana cakupannya meliputi: (1) objek Hak Tanggungan; (2) pemberi dan pemegang Hak Tanggungan; (3) tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan; (4) eksekusi Hak Tanggungan; (5) pencoretan (*roya*) Hak Tanggungan; dan (6) sanksi administrasi.⁹

⁷ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 15.

⁸ Tampil Ashari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2005 hal. 256.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 416.

Pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu diawali dengan adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang.¹⁰ Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya pada Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Lahirnya Hak Tersebut sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor yang juga menentukan kedudukan kreditor preferen dan menentukan posisi kreditor dalam hal sita jaminan.¹¹

Proses pendaftaran pada Kantor Pertanahan tersebut dilakukan setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pendaftaran pada kantor pertanahan tersebut dijelaskan pada Pasal

¹⁰ H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, hal. 223.

¹¹ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Depok, 2007, hal. 23.

13 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Ketentuan pada Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut kemudian dijabarkan pelaksanaannya pada beberapa aturan pelaksana lainnya diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan ditegaskan kembali tentang kewajiban PPAT yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut mendaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tersebut kemudian diatur bahwa dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT menyerahkan berkas-berkas yang telah ditentukan pada Kantor Pertanahan. Setelah berkas pendaftaran diterima, maka Kantor Pertanahan kemudian melakukan pemeriksaan berkas pendaftaran yang diajukan oleh PPAT. Apabila dalam pemeriksaan berkas tersebut ditemukan kekurangan atau ketidaksesuaian dengan jenis dokumen yang disyaratkan maka Kepala

Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut kepada PPAT untuk segera dilengkapi dan apabila telah dilengkapi maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek tanggungan. Adapun tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanda terima berkas pendaftaran.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan tersebut masih mengharuskan PPAT untuk datang langsung ke Kantor Pertanahan untuk melakukan proses pendaftaran. Di era penerapan teknologi informasi yang berbasis digital seperti sekarang ini menuntut agar setiap pelayanan publik lebih efisien dan lebih memudahkan membuat Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional menerapkan suatu sistem pelayanan Hak Tanggungan berbasis elektronik yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 dengan judul yang sama tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan pada tanggal 8 April 2020.

Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan Hak Tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.¹²

Pengaturan terkait pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dalam peraturan menteri tersebut terdapat beberapa hal yang diatur diantaranya pengguna layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik yaitu kreditor baik itu perseorangan ataupun badan hukum dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Peraturan Menteri tersebut, sehingga hanya kedua pihak tersebut yang dapat mendaftar sebagai pengguna layanan Hak Tanggungan Elektronik yang nantinya akan bertindak sebagai pendaftar Hak Tanggungan Elektronik.

Adapun untuk mekanisme pelayanan Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Tahun 2020 tersebut secara umum hanya memindahkan pelayanan yang dulunya pendaftar harus ke

¹² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

kantor pertanahan tetapi dengan berlakunya sistem elektronik ini maka proses pendaftaran hanya pada sistem Hak Tanggungan Elektronik tanpa harus ke kantor pertanahan.

Pemohon pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik mengajukan pendaftaran pada sistem Hak Tanggungan Elektronik yang telah disediakan kementerian termasuk APHT yang disampaikan dalam bentuk elektronik. Kemudian setelah dilakukan proses pemeriksaan berkas secara elektronik oleh kantor pertanahan, maka akan dilakukan pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Adapun hasil pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yaitu berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Kreditor sebagai pendaftar mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan meletakkan catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah.¹³

Pada Tahun 2020 dilakukan beberapa perubahan pada pengaturan Hak Tanggungan Elektronik dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang kemudian menggantikan Peraturan Menteri Tahun 2019.

¹³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Terdapat beberapa ketentuan yang berbeda pada Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 dalam mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik diantaranya disebutkannya Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu pengguna sistem Hak Tanggungan Elektronik bersama dengan Kreditor sebagaimana yang termuat dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tersebut. selanjutnya pada Pasal 9 Peraturan Menteri juga menjelaskan bahwa untuk permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik untuk pendaftaran Hak Tanggungan atau Peralihan Hak Tanggungan maka dokumen persyaratannya disampaikan oleh PPAT, sedangkan untuk permohonan berupa perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan, atau perbaikan data maka dokumen persyaratan disampaikan oleh kreditor.

Selain terkait kedudukan kreditor dan PPAT yang berbeda dengan peraturan menteri sebelumnya, terdapat tahapan yang berbeda yang termuat dalam Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tersebut dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu dalam sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, pada tahapan pemeriksaan dokumen persyaratan oleh kantor pertanahan.

Pada sistem konvensional pendaftaran yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan pada Pasal 1

ayat (7) apabila terdapat kekeliruan atau kekurangan pada dokumen syarat pendaftaran Hak Tanggungan maka diberikan waktu selama 7 (tujuh) hari untuk melakukan perbaikan yang kemudian apabila pendaftar dalam hal ini PPAT terlambat melengkapinya maka permohonan pendaftaran Hak Tanggungan akan tetap dilanjutkan dan diselesaikan .

Hal tersebut berbeda dengan mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik yang tertuang pada pasal 13 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang mengatur pada proses pemeriksaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik oleh kantor pertanahan terdapat kekeliruan atau kekurangan maka diberikan waktu selama 5 (lima) hari kepada PPAT untuk segera melengkapi berkas yang apabila dalam jangka waktu tersebut PPAT tidak dapat melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.

Sebagaimana diketahui bahwa ketentuan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pasal 13 yang menyebutkan Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dicatatkan yang merupakan proses akhir dari pendaftaran hak tanggungan.

Maka menjadi kajian yang menarik tentang implikasi hukum yang dapat terjadi sebagai akibat dari batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik tersebut sebagai akibat dari terlambatnya

PPAT melengkapi berkas pendaftaran serta bentuk tanggung jawab PPAT akibat batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik karena keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian-uraian yang telah dijelaskan sebelumnya maka adapun fokus penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah implementasi terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik akibat terlambatnya PPAT melengkapi berkas pendaftaran?
2. Bagaimanakah tanggung jawab hukum PPAT terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sebagai akibat keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Berkenaan dengan kedua persoalan pokok yang menjadi objek penelitian, kemudian ditetapkanlah tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis, dan mendeskripsikan implementasi terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik akibat terlambatnya PPAT melengkapi berkas pendaftaran.
2. Untuk menganalisis, dan mendeskripsikan tanggung jawab hukum PPAT terhadap batalnya pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

sebagai akibat keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan secara akademik, memberikan manfaat dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang Hukum Agraria dan Pertanahan serta Hukum Perdata.
2. Kegunaan secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan untuk memahami dan menganalisa implikasi hukum terhadap Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Hak Tanggungan Elektronik.

E. Orisinalitas Penelitian

1. Baswindro pada judul Tesis "*Analisis Yuridis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*" (Tesis Universitas Pelita Harapan Jakarta tahun 2020). Bahwa pada penelitian ini mengkaji gambaran terkait mekanisme pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 9 Tahun 2019 dan juga mengkaji tentang kendala pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Sehingga yang menjadi perbedaan dari tesis ini adalah

pada Tesis Baswindro meneliti dan mengkaji berdasarkan Peraturan Menteri No. 9 Tahun 2019 yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi digantikan oleh Peraturan menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang merupakan objek kajian dari tesis ini. Adapun perbedaan lainnya yaitu pada Tesis Baswindro membahas terkait dengan pelaksanaan dan kendala dari pelaksanaan hak tanggungan elektronik sedangkan kajian yang akan dikaji pada tesis ini akan berfokus pada implikasi hukum terhadap keterlambatan kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik serta tanggung jawab hukum PPAT terhadap keterlambatan tersebut.

2. Rizka Muthiadina pada judul Tesis *“Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Telah Disampaikan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Bentuk Elektronik Yang Tidak Diikuti Oleh Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) Oleh Kreditor”* (Tesis Universitas Padjajaran Bandung tahun 2020). Bahwa pada penelitian ini mengkaji akibat hukum terhadap APHT yang telah disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik tanpa diikuti pendaftaran *HT-el* oleh kreditor maupun kedudukan hukum kreditor yang tidak melakukan pendaftaran *HT-el*. Sehingga yang menjadi perbedaan dari tesis ini adalah pada Tesis Rizka Muthiadina meneliti dan mengkaji yang berfokus pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sedangkan akan dikaji pada tesis ini akan

berfokus pada implikasi hukum terhadap keterlambatan kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik serta tanggung jawab hukum PPAT terhadap keterlambatan tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.¹⁴

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)* dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal

¹⁴Adrian Sutedi, *Loc.Cit.*

yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁵

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Menurut Adrian Sutedi pembagian jaminan terbagi atas dua jaminan yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian. Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan undang-undang, contohnya adalah pada Pasal 1311 *BW*, Pasal 1232 *BW*, dan Pasal 1311 *BW* yang menyatakan bahwa kekayaan debitor, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang debitor. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara

¹⁵ *Ibid.*

debitor dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitor.¹⁶

Dilihat dari penjabaran pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur-unsur pokok itu ialah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus utang tertentu; dan
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.¹⁷

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotik dalam *BW*.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Heni Junaidi, *Eksekusi Hak Tanggungan Secara Di Bawah Tangan Dengan Obyek Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang*, Tesis Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2010, hal. 18.

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

- a. *Droit De Preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, hal ini ditegaskan pula di dalam Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Maksudnya ialah apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. *Droit De Suite*, Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada. Hal ini disebutkan dalam Pasal 7 UUHT. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik orang lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi jika debitor cidera janji.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Salah satu ciri dan sifat lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melalui proses beracara di muka pengadilan.¹⁸

3. Asas-asas Hak Tanggungan

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat dilihat pada Pasal 13 ayat 1 UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya terhadap pihak ketiga. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 3 (b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Asas ini biasa juga disebut sebagai asas keterbukaan yang diberikan dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat luas. Bagi debitor asas ini dapat menjamin suatu kepastian hukum baginya,

¹⁸Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal. 35.

dan asas ini juga melindungi kepentingan pihak ketiga, contohnya adalah apabila seseorang ingin membeli suatu bidang tanah atau bangunan, bila ragu mengenai status tanah tersebut dapat mengecek langsung (melalui PPAT) ke kantor pertanahan untuk mengetahui apakah tanah atau bangunan tersebut sedang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan atau tidak.

b. Asas Spesialitas

Mengenai asas ini dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin. Dalam asas ini harus diperhatikan dengan jelas mengenai :

- a) Siapa debitor dan kreditornya yang ditunjuk secara pasti.
- b) Utang yang dijamin harus pasti, juga jumlahnya utangnya. Ini dilakukan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan kreditor.
- c) Tanah atau bangunan yang dibebani Hak Tanggungan harus jelas dan pasti.

c. Asas Tak Dapat Dibagi-bagi

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal yang sama.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian yang ada padanya (bangunan, tanaman, dll yang ada di atasnya). Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan sampai dengan sisa utangnya dilunasi.

Agar debitor tidak merasa dirugikan maka ada pengecualian terhadap asas tak dapat dibagi-bagi ini sebagaimana yang di rumuskan pada Pasal 2 ayat (2) UUHT, yang berbunyi :

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Ini menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, tetapi terlebih dahulu harus diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hukum Hak Tanggungan adalah hak dan kewajiban sendiri, yang dalam hal ini terwujud dalam kepemilikan harta kekayaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang dimiliki oleh subjek hukum tersebut.¹⁹

Yang disebut sebagai subjek Hak Tanggungan menurut UUHT adalah:

1. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain, dan bisa

¹⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Penerbit Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal. 234.

juga debitor pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, dan bagian lain yang berada diatas tanah yang ikut dijaminan.

2. Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah :

1) Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat pula ketentuan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik yang telah diwakafkan tidak termasuk ke dalam objek Hak Tanggungan / tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena tanah tersebut sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan dan dianggap memiliki fungsi sosial.

2) Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu (dalam UUPA ditetapkan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun).

Hak Guna Bangunan juga meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Negara, diatas tanah pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik.

4) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hal ini meliputi Hak Pakai yang diberikakan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Ini diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

5) Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara yang diatur dalam Pasal 27 UUHT.

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

Yang Berkaitan Dengan Tanah pada dasarnya mengatur hak tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Kemudian dalam proses pemberian Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:²⁰

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- 2) Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Tahap pemberian Hak tanggungan mengacu pada Pasal 10 angka 1 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Kemudian dilanjut Pasal 10 Angka 2 menyatakan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

²⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, hal. 64.

Dan Pasal 10 Angka 3 menyatakan bahwa:

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftaran-nya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk pada Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, PPAT diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat tentang kesesuaian sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan serta PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika ternyata sertipikat yang diserahkan adalah

palsu atau tidak sesuai lagi dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Selanjutnya APHT yang dibuat oleh PPAT yang dihadiri oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi, APHT dibuat rangkap dua semuanya asli, ditandatangani oleh pemberi Hak tanggungan dan kreditor penerima Hak Tanggungan serta dua orang saksi dan PPAT, dimana lembar pertama disimpan oleh PPAT, sedangkan lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT diserahkan ke kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.

Penyampaian APHT dan warkah lain wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah APHT ditandatangani sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun keterlambatan pengiriman berkas tersebut, misalnya Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftar karena tanah tersebut telah dahulu terkena sita jaminan.

Isi yang wajib dicantumkan dalam APHT berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memuat:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pem-

- berian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d) Nilai tanggungan; dan
- e) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Selain dari isi APHT yang wajib dicantumkan ada pula isi APHT yang bersifat fakultatif (tidak wajib dicantumkan), isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain:

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang hak tanggungan.

- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji. Adanya janji ini dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitur apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitur.
- d) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dalam APHT dicantumkan pasal ini.
- e) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. Yang dimaksud pada janji ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.
- f) Memberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- g) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Tanpa dicantulkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah Hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan

tersebut pada sertifikat Hak atas tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

6. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat beralih kepada pihak lain yang diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

1) *Cessie*

Menurut Subekti menyatakan bahwa²¹

cessie adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja.

2) Subekti menyatakan bahwa:²²

”Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur karena perjanjian maupun undang-undang”

²¹ J. Satrio, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 6.

²² *Ibid.*

3) Pewarisan dan sebab-sebab lainnya

Merujuk pada Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal-hal yang dilakukan oleh kantor Pertanahan berkaitan dengan peralihan hak Tanggungan adalah melakukan:

- a) Pencatatan pada buku tanah Hak Tanggungan
- b) Buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, dan
- c) Menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan jika debitur cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.²³

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

²³ Saraswati dan Winda, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2006, hal. 1.

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa:

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Untuk lebih mudah pemahaman maka Kashadi menyimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara sebagai berikut :²⁴

- a. Penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum oleh pemegang Hak Tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT)
- b. Pelaksanaan dari titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 (2) UUHT).
- c. Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

B. Pendaftaran Hak Tanggungan

1. Pendaftaran Hak Tanggungan Konvensional

Sebelum pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik berlaku, dilaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan pada Badan Pertanahan Nasional yang mekanismenya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Peraturan menteri tersebut merupakan aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur tersebut diantaranya sebagai berikut:²⁵

- 1) PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

²⁴ Kashadi, *Op.Cit*, hal. 76.

²⁵ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

penandatanganan Akta menyerahkan atau mendaftarkan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan.

- 2) Setelah berkas pendaftaran diterima, petugas Kantor Pertanahan membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar.
- 3) Selanjutnya dilakukan pemeriksaan berkas oleh Kantor Pertanahan. Apabila dalam pemeriksaan berkas tidak lengkap atau tidak sesuai dengan persyaratan, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan atau ketidaksesuaian berkas kepada PPAT yang bersangkutan.
- 4) Apabila berkas dinyatakan lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut dengan membuat buku tanah Hak tanggungan dan mencatatkannya pada Buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.
- 5) Adapun tanggal yang dicantumkan adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan, dengan ketentuan apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberikan tanggal hari kerja berikutnya.
- 6) Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas maka tanggal buku tanah hak tanggungan dan pencatatan dilakukan pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas.

- 7) Ketentuan pada ayat (3), (4), (5), dan (6) pada peraturan menteri tersebut harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang telah ditetapkan.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Mekanisme pendaftaran Hak Tanggung Elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Adapun mekanisme tersebut diatur mulai dari Bab III tentang Mekanisme Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik yang dapat dirincikan sebagai berikut:²⁶

- 1) Kreditor mengajukan permohonan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-*e*) melalui Sistem HT-*e* yang disediakan oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Semua permohonan pelayanan HT-*e* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik
- 3) PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan pendaftaran melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan sistem HT-*e*.

²⁶ Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.

- 4) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.
- 5) Permohonan pelayanan HT-*e/* yang telah diterima oleh sistem HT-*e/* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem.
- 6) Melakukan pembayaran pelayanan HT-*e/* sesuai jumlah ketentuan peraturan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
- 7) Permohonan diproses setelah data dan biaya yang telah dibayarkan terkonfirmasi oleh sistem HT-*e/*.
- 8) Apabila pembayaran tidak terkonfirmasi oleh sistem HT-*e/*, kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.
- 9) Pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-*e/* oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- 10) Pemeriksaan dilakukan melalui sistem HT-*e/*.
- 11) Apabila dalam hasil pemeriksaan terdapat dokumen tidak lengkap atau tidak sesuai maka akan diberitahukan kepada kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas dan diberikan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-*e/*.

- 12) Apabila dalam jangka waktu tersebut kreditor atau PPAT tidak melengkapi berkas maka permohonan dinyatakan batal.
- 13) Apabila dokumen persyaratan telah sesuai maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan persetujuan atas unggahan dokumen persyaratan dan konsep sertifikat HT-*e/*.
- 14) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sampai pada hari ke-7 (tujuh) dan hasil pelayanan HT-*e/* diterbitkan oleh sistem HT-*e/*, dianggap memberikan persetujuan dan atau pengesahan.
- 15) Hasil pelayanan HT-*e/* berupa Dokumen elektronik yang meliputi (a) sertifikat HT-*e/*, (2) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan (3) catatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah susun.
- 16) Pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pada Buku Tanah Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberikan kewenangan.
- 17) Pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah susun dilakukan oleh kreditor

pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang dijamin.

- 18) Hasil pelayanan HT-*e/* disampaikan kepada Kreditor melalui sistem HT-*e/* dan/atau melalui domisili elektronik.

C. Landasan Teori

1. Teori Sistem Hukum

Menurut Lawrence Meir Friedman, seorang ahli sosiologi hukum dari *Stanford University*, ada tiga elemen utama dari sistem hukum (*legal system*), yaitu:²⁷

a) Isi Hukum (*Legal Substance*)

Dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *Civil Law* Sistem atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut *Common Law* Sistem atau *Anglo Saxon*)

²⁷ Lawrence W. Friedman, 1984, *American Law: An Introduction*, W.W.Norton and co, New York, hal.5

dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia. Salah satu pengaruhnya adalah adanya asas Legalitas dalam *BW*. Dalam Pasal 1 *BW* ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat dihukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya”. Sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan.

b) Struktur Hukum (*Legal Structure*)

Dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan UU No. 8 Tahun 1981 meliputi; mulai dari Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (*Lapas*). Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagusnya suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan

aparatus penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya.

c) Budaya Hukum (*Legal Culture*)

Kultur hukum menurut Lawrence Meir Friedman (2001:8) adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan atau bahwa dia memikul tanggung

jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²⁸

Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Pertanggungjawaban hukum Menurut pendapat dari Hans Kelsen adalah²⁹:

Sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggung jawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum”

Pertanggungjawaban hukum, bukan saja dapat diterapkan pada warga negara atau subjek hukum lainnya, namun negara pun dapat diberikan pertanggungjawaban. Karakteristik penting

²⁸ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hal. 81.

²⁹ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*. Cetakan VII, Nusa Media, Bandung, 1971, hal. 95.

adanya tanggung jawab negara tergantung kepada faktor-faktor, yaitu³⁰:

- 1) Adanya suatu kewajiban hukum internasional yang berlaku antar dua negara;
- 2) Adanya suatu perbuatan/kelalaian yang melanggar kewajiban hukum internasional tersebut yang melahirkan tanggung jawab negara; dan
- 3) Adanya kerusakan/kerugian sebagai akibat adanya tindakan yang melanggar hukum atau kelalaian

Abdulkadir Muhammad mengungkapkan mengenai teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yang dibagi menjadi beberapa teori, yaitu³¹:

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang

³⁰ Huala Adolf, *Aspek-aspek Negara dalam Hukum Internasional*, Rajawali, Jakarta, 1991, hal. 174-175.

³¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2010, hal. 503.

berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).

- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut *Kranenburg* dan *Vegtig* ada dua teori yang melandasinya yaitu³²:

- a) Teori *fautes de personales*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- b) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan

³² Ridwan H.R, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 335-337.

ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³³

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Lebih lanjut dalam ayat (5) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terdapat

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 469.

ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya, Pasal 1 ayat (4) Undang-undang tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat umum yang diberikan wewenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dinyatakan dalam penjelasan umum angka 7 Undang-undang tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.³⁴

Dengan dinyatakannya PPAT sebagai Pejabat Umum, mengandung konsekuensi akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yaitu apabila terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut. pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.³⁵

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dapat dibedakan menjadi:

- 1) Notaris yang juga menjabat PPAT

³⁴ *Ibid.*

³⁵ A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal 75.

- 2) PPAT sementara Adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT khusus Adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka Pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut:

1. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual Beli
 - b) Tukar Menukar
 - c) Hibah
 - d) Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)
 - e) Pembagian hak bersama

- f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g) Pemberian hak tanggungan
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. ³⁶

Permasalahan tersebut bisa terjadi pada akta Jual Beli tanah bersertipikat yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan akta Jual Belinya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan akta jual beli tersebut. Pada saat ini seringkali dalam prakteknya PPAT membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.

³⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1994, hal. 55-56.